Beantwoording verhelderende/technische vragen

Vragen gesteld:
Via email/commissie/raad d.d.: 12-04-2023

Vragensteller: L. Engels-Strijbosch **Partij:** PvdA

Portefeuillehouder: R.A.G van den Berkmortel

Onderwerp: RIB Woondeal Zuidoost-Brabant 2022 tm 2030

Vraag: Blz. 10 Tabel 2 Sleutelprojecten woningbouw
Voor Laarbeek worden Heuvelse Velden, Beek en Donk en Klokkengieterij, Aarle-Rixtel genoemd in de tabel. Waarom zijn deze twee projecten sleutelprojecten en wat is de betekenis van sleutelprojecten voor Laarbeek?

Antwoord: Aan het opnemen van sleutelprojecten is in eerste instantie de voorwaarde verbonden dat het dient te gaan om projecten van minimaal 200 woningen. Voor kleinere gemeenten – waar dergelijke projecten schaars zijn – is aangeven dat ook projecten kleiner dan 200 woningen mogen worden benoemd als sleutelprojecten. Het gaat in die gevallen om maximaal 2 projecten per gemeente. Heuvelsche Velden en Klokkengieterij leveren qua aantallen de grootste bijdrage, vandaar dat ervoor gekozen is deze twee projecten aan te dragen.

Daarnaast is het zo dat voor sleutelprojecten die een uitbreidingslocatie betreffen van belang is dat het project regionaal is afgestemd conform de huidige woonafspraken de Peel. Het project Heuvelsche Velden is regionaal afgestemd.

De betekenis van de status sleutelproject is beperkt. Het draait om woningbouwprojecten die een wezenlijke bijdrage leveren aan de lokale en regionale woningbouwopgave, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Vraag: Blz 15. 2e alinea. Provincie, gemeenten en corporaties constateren gezamenlijk dat pas voor een deel van de geplande sociale huurwoningen een locatie in beeld hebben. Wat doet de gemeente om corporaties in positie te brengen?

Antwoord: We zijn actief in gesprek met woCom aan de hand van een kansenkaart. De kansenkaart is een kaart met alle potentiële woningbouwlocaties, waar ruimte is voor sociale huurwoningen. Bij diverse nieuwbouwprojecten, waaronder de Noordflank Heuvel, is er contact met de corporatie over de mogelijkheid tot het inpassen van sociale huurwoningen. Bij nieuwe initiatieven hanteren we de Woondeal als kader en adviseren we in een vroegtijdig stadium contact te leggen met woCom.

Vraag: Blz. 15. 2e alinea. In Q2 2023 gaan gemeenten en corporaties actief op zoek naar nieuwe locaties ten behoeve van nieuwbouw voor sociale huurwoningen. Is de mogelijkheid onderzocht een acquisiteur in te zetten?

Antwoord: Nee, deze mogelijkheid is nog niet onderzocht. Het onderzoeken en bekijken van mogelijke woningbouwlocaties is een continu onderwerp van gesprek tussen gemeente en woCom. Hiervoor werken we met de eerdergenoemde kansenkaart. Ook bij particuliere initiatieven voeren we het gesprek over het toevoegen van sociale huur. Mocht blijken dat beschikbare locaties voor sociale woningbouw te beperkt zijn, dan is het mogelijk te onderzoeken of een acquisiteur van toegevoegde waarde kan zijn.

Vraag: Blz 15. Om voldoende sociale huurwoningen te kunnen realiseren, wordt waar nodig ook naar herziening van bestaande afspraken gekeken. Welke bestaande afspraken worden hiermee bedoeld en is hiervan sprake in Laarbeek?

Antwoord: Het betreft hier afspraken die gemaakt zijn per individueel project. Die afspraken zijn bijvoorbeeld vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hier is geen sprake van in gemeente Laarbeek. Vanwege juridische, financiële, stedenbouwkundig en planning technische gevolgen worden eerder gemaakte afspraken niet eenzijdig opengebroken. Het uitgangspunt van 30% sociale huur is relatief recent en wordt toegepast op nieuw te maken afspraken voor woningbouwprojecten.

Vraag: Blz 16. Paragraaf 4.7. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben. In welke woningbouwprojecten van Laarbeek gaan we een hoger percentage terug zien?

Antwoord: We hebben nu ongeveer 22% in voorraad. Dat betekent dat, van de totale nieuwbouwopgave, het percentage sociale huur hoger moet zijn dan 22%. We houden 30% aan als uitgangspunt. Sommige (vooral oudere) projecten hebben relatief weinig tot geen sociale huur, terwijl andere projecten juist voornamelijk of alleen maar sociale huurwoningen bevatten. Daarom is het belangrijk om naar het totaal te kijken.

Vraag: Blz. 33 Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente per jaar. Wat zijn de verhoudingen sociale huurwoningen en betaalbare woningen van de 385 harde plancapaciteit van Laarbeek?

Antwoord: Het percentage sociale huur is constant in beweging, omdat woningbouwplannen worden afgerond en uit de plancapaciteit verdwijnen. Daarnaast komen er continu nieuwe projecten bij. Van de woningen die in voorbereiding zijn, en waarvan het type bekend is (339) is 26,5% sociale huur (90 woningen). Dit is meer dan het huidige percentage sociale huur van 22%. Het college hanteert sinds januari 2023 het uitgangspunt van gemiddeld 30% sociale huur in nieuwe plannen.

Datum beantwoording: 18-4-2023